

平成 30年 7月 17日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

小規模宅地等の特例(相続税)

被相続人が住んでいたところや事業を行っていたところは、相続人にとってもそれが生活基盤を考えると大変重要な所ですが、納税のため、この宅地を処分することがないよう配慮された特例があります。自宅の相続税対策と言えば「小規模宅地等の特例」ですが、配偶者や一緒に住んでいる子供が相続する場合には、土地の評価額を50%～最大で80%低くしてくれる特例制度です。

I 「小規模宅地等の特例」を受けるためには、いくつかの条件(以下は主なもの)があります。

- ① 宅地の面積は200～400㎡の範囲で適用
- ② 宅地の用途は居住用、または事業用として使用されていたか
- ③ 相続人と被相続人とは親族関係にあるか
- ④ 相続人がその宅地に同居していたかどうか
- ⑤ 申告期限までに遺産分割が完了しているか(ただし、申告期限から3年以内なら適用は可能)

II 「小規模宅地等の特例」を適用できる宅地は次の4種類で限度面積と減額割合は次の通りです。

- ① 特定居住用宅地等(居住用) → 限度面積330㎡、減額割合80%
- ② 特定事業用宅地等(自営業) → 限度面積400㎡、減額割合80%
- ③ 特定同族会社事業用宅地等(オーナー会社) → 限度面積400㎡、減額割合80%
- ④ 貸付事業用宅地等(不動産貸付業など) → 限度面積200㎡、減額割合50%

※ 上記の特例を適用する際の注意点として、相続税の節税対策として生前贈与が頻繁に行われますが土地を生前贈与されますと上記の特例は適用できなくなります。

◎ 一部改正が有り、その内最も身近な「特定居住用宅地等」については以下ようになります。

この特例は通常、被相続人と同居していないと要件を満たさないのでありますが、特定居住用宅地等については、被相続人に配偶者と同居親族がいなく、マイホームも所有していない別居親族が相続する場合には、次の要件全てを満たした場合に適用となります。

- ① 被相続人に配偶者及び同居していた相続人がいないこと
- ② 被相続人の自宅土地を承継し、相続税申告期限まで所有し続けること
- ③ 相続日から遡って3年以内に次の者が所有する家に住んだことがないこと(改正で厳しい内容)

「土地を承継した人またはその配偶者の家」「3親等内の親族の家」「特別の関係にある法人の家」「被相続人の死亡当時に自分が住んでいる家を過去に所有したことがないこと」

(これまでは、意図的に家をもっていなかったように不動産名義を工夫して、無理やりこの特例の適用をうけることが可能でした。)

※ 改正後の適用開始時期は平成30年4月1日以後の相続税について適用されます。